

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Dresden**

**Provisionsfrei: Sofort einziehen – helle 2,5-Zimmer-  
Altbauwohnung mit Glasfaser, Blasewitz**



Objekt-Nr. OM-423599

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **189.000 €**

01277 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Hausgeld mtl.	355 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	14,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**Hinweis!**

Informationen zu Besichtigungsterminen und den Voraussetzungen für ein verbindliches Kaufangebot finden Sie weiter unten im Abschnitt „Sonstiges“.

Diese lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Altbauwohnung in gefragter Lage von Dresden-Blasewitz/Striesen überzeugt mit klassischem Altbau-Charme, hohen Fenstern und einem großzügigen Raumgefühl. Die abgehängten, gedämmten Decken auf ca. 3,20 m sorgen für eine angenehme Atmosphäre und ein ruhiges Wohnklima.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Parteien. Dank der sehr massiven Bauweise mit ca. 60 cm starken Außenwänden aus reinem Mauerwerk sowie extrem massiven Betondecken ist die Schalldämmung außergewöhnlich gut. Im Alltag bekommt man von den Nachbarn nahezu nichts mit – auch bei Kindern im Haus bleibt es in der Wohnung angenehm ruhig. Ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre und Ruhe legen.

Der Grundriss ist sehr durchdacht: Ein großzügiger, nahezu quadratischer Flur führt komfortabel in alle Räume und bietet viel Platz, z. B. für eine große Garderobe oder einen geräumigen Schrank. In den Wohnräumen ist durchgehend Laminat verlegt, Küche und Bad sind gefliest. Eine Einbauküche ist aktuell vorhanden und kann bei Bedarf übernommen werden, alternativ ist eine eigene Küchengestaltung problemlos möglich.

Ein zusätzliches Plus ist die Gartennutzung, die das Wohnen besonders attraktiv macht. Perspektivisch könnte – in Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft – auch geprüft werden, ob sich ein Zugang zum Garten und damit verbunden eine mögliche Terrassenlösung realisieren lässt.

Die Wohnung wurde bislang eigengenutzt, ist bezugsfrei und sofort bewohnbar. Das Badezimmer wurde frisch aufgearbeitet: Fugen sowie Silikonfugen wurden erneuert, alles ist sauber und hygienisch (siehe Bilder). Bei Bedarf kann das Bad selbstverständlich später auch nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden.

Auch technisch ist die Wohnung sehr gut aufgestellt: Es ist ein Telekom-Glasfaseranschluss bis in die Wohnung vorhanden, mit Bandbreiten von bis zu 1.000 Mbit/s. Zusätzlich steht ein Vodafone-Kabelanschluss zur Verfügung, ebenfalls mit bis zu 1.000 Mbit/s. Damit ist die Wohnung bestens für Homeoffice, Streaming und moderne Mediennutzung geeignet.

Auch das Raumklima ist für einen Altbau außergewöhnlich angenehm: Die Luftfeuchtigkeit liegt erfahrungsgemäß bei ca. 40–45 %, selbst wenn nicht täglich gelüftet wird. Zudem gehört zur Wohnung ein trockener, kühler Keller, der sich sehr gut als zusätzliche Lagerfläche eignet.

Rechtlicher Hinweis / Haftungsausschluss:

Eine Haftung unsererseits für die enthaltenen Angaben, Darstellungen und Preise ist ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt eine unverbindliche Vorabinformation dar und ist nicht Bestandteil eines späteren Kaufvertrages. Als alleinige Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Interesse vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Bitte beachten Sie: Für die Abgabe eines verbindlichen Kaufangebotes wird eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank (oder ein entsprechender Kapitalnachweis) benötigt.

Für die Besichtigung ist diese nicht zwingend erforderlich, jedoch kann die Ausstellung durch die Bank je nach Auslastung mit Bearbeitungszeiten verbunden sein. Eine frühzeitige Klärung wird daher empfohlen.

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

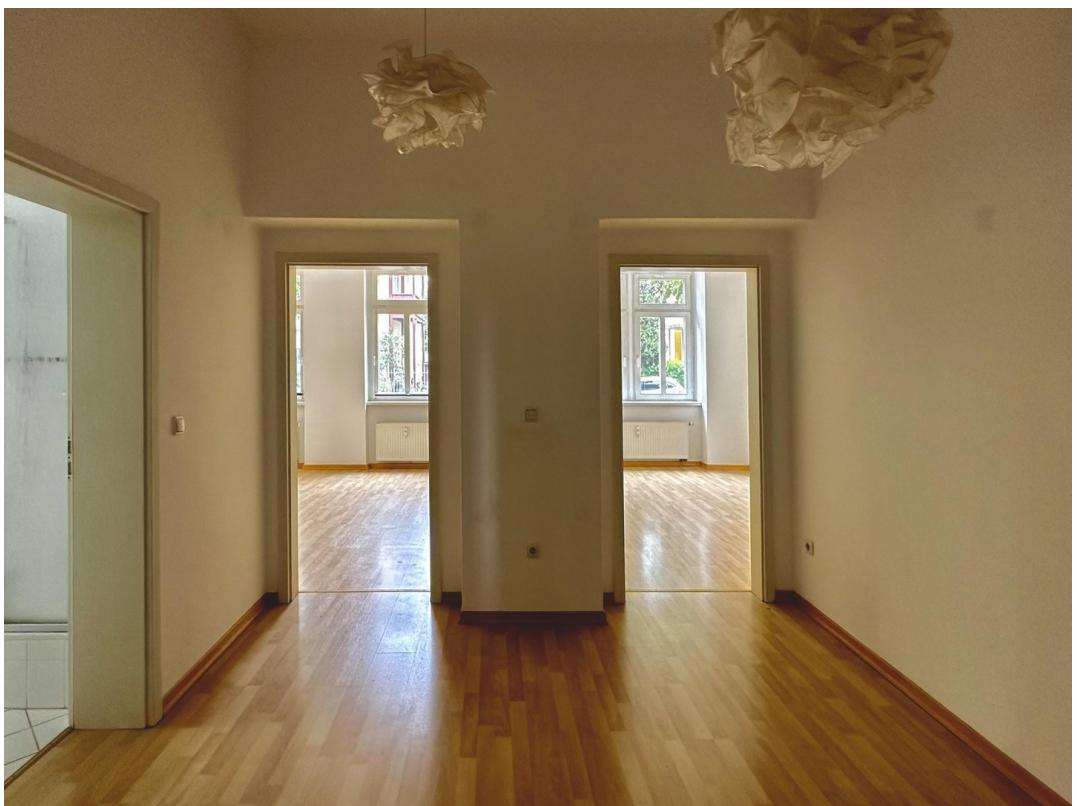


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Flur/Diele

# Exposé - Galerie



Küche



Küche Nebenraum



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche neue Fugen/Silikon

# Exposé - Galerie



Dusche neue Fugen/Silikon

# Exposé - Grundrisse

ALLE MASZE SIND AM BAU ZU PRÜFEN !!!

